

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1979-1980

18 DECEMBRE 1979

Proposition de loi instaurant un devoir de notification dans les périmètres de rénovation urbaine et organisant la politique foncière des pouvoirs publics

 (Déposée par MM. R. Gillet et Moureaux)

DEVELOPPEMENTS

La politique foncière des Pouvoirs publics a suscité à ce jour des propositions excessives.

Un projet, voté déjà par la Chambre ne donne-t-il pas aux pouvoirs publics le droit de se porter acquéreurs prioritaires de biens immobiliers, en se permettant le cas échéant de reporter le paiement de la vente à une date indéterminée ?

Dans ce contexte, l'indétermination des conditions et des motifs d'intervention des pouvoirs publics laisse craindre à juste titre l'utilisation abusive et incontrôlée d'un pouvoir exorbitant.

L'intervention des pouvoirs publics sur les marchés immobiliers se justifie-t-elle « tous azimuts » ? Au contraire, si elle se justifie n'est-ce pas dans le cadre de programmes précis et limités où la nécessité de cette intervention a été dûment établie et contrôlée ?

Est-il normal que toute transaction immobilière entre particuliers à l'intérieur de vastes zones fixées quasi arbitrairement soient frappées du jour au lendemain d'une condition résolutoire, sans que cette restriction ne doive être justifiée et sans que personne ne puisse émettre le moindre avis ou exercer le moindre recours ?

L'intervention active des pouvoirs publics se justifie certainement dans certains cas, pour remédier par exemple au profond délabrement de certains quartiers.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1979-1980

18 DECEMBER 1979

Voorstel van wet tot invoering van de kennisgevingsplicht binnen de te vernieuwen stadsdeelten en tot regeling van het grondbeleid van de openbare besturen

 (Ingediend door de heren R. Gillet en Moureaux)

TOELICHTING

Het grondbeleid van de openbare besturen heeft aanleiding gegeven tot buitensporige voorstellen.

Verleent een ontwerp, dat reeds door de Kamer is aangenomen, aan de openbare besturen niet het recht om onroerende goederen bij voorrang aan te kopen en zich te veroorloven in voorkomend geval de betaling voor onbepaalde tijd uit te stellen ?

De onnauwkeurigheid van de voorwaarden waaronder en de redenen waarom de openbare besturen op dit gebied kunnen optreden, wekken terecht de vrees dat zij ongecontroleerd misbruik zullen maken van hun buitensporige macht.

Is het optreden van de openbare besturen op de vastgoedmarkt in alle omstandigheden verantwoord ? En indien het verantwoord is, dient het dan niet te geschieden binnen het raam van welomschreven en beperkte programma's, waarvan de noodzakelijkheid behoorlijk vastgesteld en gecontroleerd wordt ?

Is het normaal dat elke onroerende transactie tussen particuliere personen in uitgestrekte gebieden, die vrijwel willekeurig zijn vastgesteld, van vandaag op morgen bezwaard wordt met een ontbindende voorwaarde, zonder dat die beperking hoeft te worden verantwoord en zonder dat iemand het minste advies mag uitbrengen of beroep kan instellen ?

Het actief optreden van de openbare besturen is ongetwijfeld gerechtvaardigd in bepaalde gevallen, bijvoorbeeld om de zware aftakeling van sommige wijken tegen te gaan.

Des modalités d'intervention très souples leur permettraient d'être informés en temps utile des transactions immobilières ou même simplement des intentions de ventes.

Il serait alors loisible à un nombre limité d'organismes publics de se porter acquéreurs en temps utile des biens mis en vente.

Toutefois le propriétaire du bien ne serait pas lié par cette offre d'achat et resterait libre de vendre le bien à qui il l'entend.

Sa seule obligation consiste à notifier à l'avance aux pouvoirs publics son intention de vente.

Le bénéfice de ce devoir de notification est réservé aux seules régies foncières des pouvoirs publics et sociétés immobilières de service public parce que leurs règles de fonctionnement et de tutelle leur permettent d'apporter une réponse rapide à une offre de vente et d'honorer leurs obligations dans des délais équivalents à ceux des acquéreurs privés.

De par leur objet et leurs statuts, ces organismes sont de plus les outils adéquats d'une politique d'amélioration de l'habitat et de sa reconstruction.

L'application des dispositions de la présente proposition est limitée aux périmètres de rénovation délimités par les conseils communaux au moyen d'un plan d'aménagement pour autant qu'il soit approuvé par le Roi.

On évite ainsi à la fois la dispersion des moyens financiers des pouvoirs publics et leurs interventions intempestives non justifiées par un programme précis de rénovation urbaine, dont le conseil communal est politiquement responsable.

Pour délimiter avec précision le contexte de l'intervention publique, le Chapitre II définit le contenu des opérations de rénovation urbaine et leur donne le fondement légal qui leur fait actuellement défaut.

Habitants et propriétaires d'un bien sis à l'intérieur du périmètre de rénovation reçoivent une information complète sur les objectifs de l'opération de rénovation projetée et sont associés à la délimitation du périmètre ainsi qu'à l'exécution de l'opération.

Si une grande souplesse est préférable en ce qui concerne les ventes de biens par les particuliers, rien par contre ne justifie que les biens immobiliers qui font déjà partie du patrimoine public en sortent sans que l'on ait envisagé au préalable et par priorité leur utilisation possible soit à l'habitat soit à la réalisation d'objectifs généraux de l'aménagement du territoire tels que la création d'espaces verts ou d'équipements collectifs.

C'est pourquoi le Chapitre III prévoit un droit de préemption généralisé (avec quelques exceptions) sur les biens mis en vente par l'Etat, et les pouvoirs publics subordonnés, au bénéfice des organismes publics chargés de réaliser les objectifs de la politique du logement et de l'aménagement du territoire.

R. GILLET.

**

Maar in dat geval kunnen zeer soepele regels worden opgesteld die de overheid in staat stellen tijdig kennis te krijgen van de onroerende transacties of gewoon maar van de bedoeling om te verkopen.

Een beperkt aantal openbare instellingen zouden de te koop gestelde goederen dan te gelegener tijd kunnen aankopen.

De eigenaar van het goed zou door dat aanbod evenwel niet gebonden zijn en zou vrij blijven zijn goed te verkopen aan wie hij wil.

Hij zou alleen verplicht zijn de openbare besturen vooraf kennis te geven van zijn bedoeling om te verkopen.

Die kennisgeving zou uitsluitend moeten worden gedaan aan de grondregies van de openbare besturen en aan de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, omdat de voor hen geldende werkings- en voogdijregels ze in staat stellen snel te reageren op een verkoopaanbod en hun verplichtingen na te leven binnen nagenoeg dezelfde termijnen als de particuliere kopers.

Naar doel en statuten zijn die instellingen bovendien de passende instrumenten voor een beleid gericht op de verbetering en de herbouw van woningen.

Dit voorstel geldt uitsluitend voor te vernieuwen stadsdelen, door de gemeenteraad vastgesteld in een door de Koning goed te keuren plan van aanleg.

Op die wijze voorkomen wij versnippering van financiële middelen en ondoordacht optreden van openbare besturen zonder nauwkeurig stadsvernieuwingsprogramma waarvoor de gemeenteraad politiek verantwoordelijk is.

Ten einde het kader van de overheidsbemoeiing nauwkeurig te omschrijven, bepaalt Hoofdstuk II welke handelingen op het gebied van de stadsvernieuwing mogen worden verricht en verleent het hun de wettelijke grondslag die zij thans missen.

De bewoners en de eigenaars van een goed gelegen in een te vernieuwen stadsdeel worden volledig voorgelicht over de doeleinden van de voorgenomen vernieuwing; zij worden betrokken bij de afbakening van het stadsdeel en bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Zo er veel soepelheid vereist is met betrekking tot de verkoop van goederen door particulieren, bestaat er integendeel geen reden om onroerende goederen die reeds tot het openbaar patrimonium behoren, hieraan te onttrekken zonder vooraf na te gaan of zij niet kunnen dienen hetzij als woongelegenheden hetzij ter bereiking van algemene doeleinden inzake ruimtelijke ordening, zoals groenzones of openbare nutsvoorzieningen.

Daarom voorziet Hoofdstuk III, met betrekking tot goederen die te koop worden gesteld door de Staat en de ondergeschikte openbare besturen in een algemeen recht van voorkoop (met enkele uitzonderingen) voor openbare instellingen op het gebied van de huisvesting en de ruimtelijke ordening.

**

PROPOSITION DE LOI**CHAPITRE I****Du devoir de notification des ventes immobilières****ARTICLE 1^{er}**

Les dispositions du présent chapitre sont d'application à l'intérieur des périmètres de rénovation urbaine fixés par plan communal d'aménagement approuvé par le Roi.

ART. 2

Le propriétaire d'un bien situé à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine délimité par un plan communal d'aménagement approuvé par le Roi ayant l'intention de vendre ce bien de gré à gré, doit notifier son intention de vente aux personnes morales visées à l'article 5.

A cet effet, il doit communiquer à l'administration de la commune, dans laquelle le bien est situé, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien.

Dans un délai de 10 jours-calendrier, l'administration communale en donne connaissance aux personnes morales visées à l'article 5.

Les personnes morales désireuses d'acquérir le bien en donnent connaissance au propriétaire par lettre recommandée à la poste sans que leur réponse n'emporte pour le propriétaire une obligation de vente.

ART. 3

Les notaires requis de dresser un acte ayant pour objet l'aliénation d'un immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine délimité par un plan communal d'aménagement approuvé par le Roi sont tenus d'en aviser l'administration de la commune dans laquelle le bien est situé.

L'administration communale en informe dans un délai de 10 jours-calendrier les personnes morales visées à l'article 5.

Par lettre recommandée à la poste, adressée au propriétaire de l'immeuble, dans un délai de quinze jours-calendrier prenant cours le lendemain de l'expiration du délai visé à l'alinéa précédent, ces personnes morales peuvent, sans que cela n'emporte d'obligation pour le propriétaire, renouveler ou modifier leur offre.

ART. 4

En cas de vente publique d'un bien sis à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine délimité par plan d'aménagement communal approuvé par le Roi, l'officier instrumentant est tenu de communiquer à l'administration de la

VOORSTEL VAN WET**HOOFDSTUK I****Kennisgevingsplicht bij verkoop van onroerend goed****ARTIKEL 1**

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing in te vernieuwen stadsgedeelten, bepaald in een gemeentelijk plan van aanleg, door de Koning goedgekeurd.

ART. 2

De eigenaar van een goed gelegen in een te vernieuwen stadsgedeelte bepaald in een door de Koning goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, die dat goed onderhands wenst te verkopen, moet van zijn bedoeling kennis geven aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 5.

Te dien einde moet hij aan het bestuur van de gemeente waar het goed is gelegen, per aangetekende brief meedelen tegen welke prijs en onder welke voorwaarden hij bereid is het goed te verkopen.

Binnen tien kalenderdagen geeft het gemeentebestuur daarvan kennis aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 5.

De rechtspersonen die het goed wensen te kopen, geven hiervan aan de eigenaar kennis per aangetekende brief, zonder dat het antwoord echter verkoopplicht meebrengt voor de eigenaar.

ART. 3

De notarissen aangezocht om een akte op te maken voor de vervreemding van een onroerend goed in een te vernieuwen stadsgedeelte bepaald in een door de Koning goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, zijn gehouden daarvan kennis te geven aan het bestuur van de gemeente waar het goed is gelegen.

Het gemeentebestuur geeft daarvan binnen tien kalenderdagen kennis aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 5.

Deze rechtspersonen kunnen binnen vijftien kalenderdagen ingaande op de dag na het verstrijken van de termijn bedoeld in het vorige lid, per aangetekende brief gericht tot de eigenaar van het goed, hun aanbod vernieuwen of wijzigen zonder enige verplichting voor de eigenaar.

ART. 4

In geval van openbare verkoop van een goed gelegen in een te vernieuwen stadsgedeelte bepaald in een door de Koning goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, is de instrumenterende ambtenaar gehouden, ten minste zestig

commune sur le territoire de laquelle est sis le bien immeuble le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins soixante jours à l'avance.

Dans un délai de 10 jours-calendrier, l'administration communale donne connaissance de cette communication aux personnes morales visées à l'article 5.

ART. 5

Les dispositions du présent chapitre ne peuvent être exercées qu'au bénéfice :

- 1° des régies foncières des pouvoirs publics;
- 2° des sociétés immobilières de service public.

Le Roi arrête par arrêté délibéré en exécutif de la Région les priorités et les modalités d'exécution du présent chapitre.

CHAPITRE II

De la délimitation des périmètres de rénovation urbaine

ART. 6

Une opération de rénovation urbaine est une opération visant à améliorer les conditions d'habitat et de travail à l'intérieur d'un ou plusieurs îlots ou partie d'îlots caractérisés par la vétusté des bâtiments, le manque d'équipement des logements, la suroccupation des parcelles.

L'opération de rénovation urbaine vise la remise en état des immeubles ou leur reconstruction éventuelle en vue de leur affectation au logement par priorité, à des établissements d'activités artisanale, industrielle ou à des équipements sociaux, dans le respect des caractéristiques architecturales, sociales et culturelles propres aux îlots à rénover et à leur population.

L'opération de rénovation urbaine comprend tant l'acquisition des biens immobiliers et la réalisation des travaux nécessaires à la remise en état des immeubles ou à leur reconstruction éventuelle que les mesures d'accompagnement social nécessaires au déroulement de l'opération.

Le Roi arrête les modalités d'exécution et de subvention de ces opérations.

ART. 7

Après une enquête préliminaire dont le Roi fixe les modalités, le collège échevinal soumet à l'approbation du conseil communal un projet de plan d'aménagement délimitant un périmètre de rénovation comme champ d'application du devoir de notification.

Ce projet de plan est accompagné des documents suivants :

- l'indication de la situation existante;
- la description des objectifs de l'opération;
- la liste des propriétaires de biens immeubles à l'intérieur du périmètre.

dagen vooraf aan het bestuur van de gemeente waar het goed gelegen is mede te delen op welke plaats, dag en uur de verkoop zal plaatshebben.

Binnen tien kalenderdagen geeft het gemeentebestuur van die mededeling kennis aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 5.

ART. 5

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden slechts voor :

- 1° de grondregies van de openbare besturen;
- 2° de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

De Koning bepaalt bij besluit overlegd in de gewest-executieve, de prioriteiten en de wijze van uitvoering van dit hoofdstuk.

HOOFDSTUK II

Afbakening van te vernieuwen stadsgedeelten

ART. 6

Stadsvernieuwing beoogt de verbetering van de woon- en arbeidsomstandigheden in een of meer stadskernen of gedeelten van stadskernen gekenmerkt door verouderde gebouwen, onvoldoende wooncomfort, overbewoning van de panden.

Stadsvernieuwing beoogt de verbetering of de eventuele wederopbouw van de gebouwen ten einde ze aan te wenden voor huisvesting, bij voorrang, voor artisanale of industriële bedrijven, handelszaken of maatschappelijke voorzieningen, met eerbiediging van de bouwkundige, sociale en culturele eigenschappen van de te vernieuwen stadskernen en van hun bevolking.

Stadsvernieuwing omvat de aankoop van de onroerende goederen en de uitvoering van de nodige verbeteringswerken aan of eventuele herbouw van de gebouwen zowel als de maatschappelijke begeleidingsmaatregelen die noodzakelijk zijn voor de afwikkeling van het project.

De Koning bepaalt de wijze waarop stadsvernieuwing wordt uitgevoerd en gesubsidieerd.

ART. 7

Na voorafgaand onderzoek, uitgevoerd op de door de Koning te bepalen wijze, legt het schepencollege aan de gemeenteraad ter goedkeuring een ontwerp-plan van aanleg voor, tot afbakening van het te vernieuwen stadsgedeelte waarbinnen de kennisgevingsplicht toepasselijk is.

Dit ontwerp-plan gaat vergezeld van de volgende stukken :

- de opgave van de bestaande toestand;
- de beschrijving van de doelstellingen van de werkzaamheden;
- de lijst van de eigenaars van de onroerende goederen in het te vernieuwen gedeelte.

ART. 8

§ 1. Après son adoption provisoire par le conseil communal, le projet de plan est soumis par le collège échevinal à une enquête publique annoncée :

1° par voie d'affiches placées aux principaux endroits d'affichage de la commune ainsi que sur des panneaux d'information placés à l'intérieur du périmètre de rénovation concerné;

2° par avis inséré au *Moniteur belge* ainsi que dans trois journaux quotidiens paraissant dans la région;

3° par une lettre adressée à chaque propriétaire d'un bien sis à l'intérieur du périmètre ainsi que par un avis déposé dans la boîte aux lettres de chaque habitant du périmètre concerné.

L'annonce indique la date, l'heure et le lieu de la séance d'information publique prévue au § 2.

§ 2. Le projet de plan accompagné du dossier complet soumis au conseil communal est déposé ensuite à la maison communale aux fins de consultation par le public pendant un délai de trente jours dont le début et la fin sont précisés dans l'annonce, à l'exclusion de la période courant du 1^{er} juin au 30 août.

Au moins un jour par semaine, le dossier doit pouvoir être consulté par le public jusque 20 heures.

Au milieu de l'enquête publique, le collège échevinal organise en dehors des heures courantes de travail une séance d'information publique dans un local situé à l'intérieur ou à proximité du périmètre de rénovation ou à défaut, à la maison communale.

Les réclamations et observations sont, avant la fin du délai, adressées par écrit au collège échevinal et annexées au procès-verbal de clôture de l'enquête. Celui-ci est dressé par le collège dans les huit jours de l'expiration du délai.

§ 3. Le projet de plan est avec les réclamations, les observations et le procès-verbal de clôture de l'enquête, soumis à la commission consultative régionale compétente; celle-ci émet son avis dans les soixante jours de la réception du dossier, faute de quoi cet avis est réputé favorable.

Dans les soixante jours qui suivent, le conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête; il peut soit adopter définitivement le plan, soit décider de modifier celui-ci; dans ce dernier cas la décision du conseil communal est notifiée aux propriétaires et habitants du périmètre concerné, dans les formes prévues au § 1^{er}, 3°.

ART. 9

Le plan est approuvé par le Roi. Celui-ci peut subordonner son approbation à la production d'un plan d'expropriation. Au cas où l'approbation du plan est refusée, l'arrêté royal est motivé.

ART. 8

§ 1. Het ontwerp-plan wordt, na voorlopige goedkeuring van de gemeenteraad, door het schepencollege onderworpen aan een openbaar onderzoek, bekendgemaakt :

1° door aanplakking op de belangrijkste aanplakingsplaatsen van de gemeente evenals op informatieborden geplaatst binnen het te vernieuwen stadsgedeelte;

2° door een bericht in het *Belgisch Staatsblad* en in drie dagbladen die in de streek verschijnen;

3° door een brief gericht aan iedere eigenaar van een goed gelegen binnen het te vernieuwen stadsgedeelte evenals door een bericht dat in de brievenbus wordt gelegd van iedere bewoner van het te vernieuwen gedeelte.

De bekendmaking vermeldt plaats, dag en uur van de openbare hoorzitting bedoeld in § 2.

§ 2. Het ontwerp-plan vergezeld van het volledig dossier dat aan de gemeenteraad is voorgelegd, wordt vervolgens voor een ieder ter inzage gelegd op het gemeentehuis gedurende een termijn van dertig dagen, waarvan begin en einde worden bepaald in de bekendmaking. De periode van 1 juni tot 30 augustus komt hiervoor niet in aanmerking.

Ten minste één dag per week moet het dossier tot 20 uur door het publiek ingezien kunnen worden.

In het midden van het openbaar onderzoek houdt het schepencollege, buiten de gewone arbeidsuren, een openbare hoorzitting in een lokaal gelegen in of in de nabijheid van het te vernieuwen stadsgedeelte dan wel in het gemeentehuis, zo er geen dergelijk lokaal bestaat.

Bezwaren en opmerkingen worden, vóór het einde van de termijn, schriftelijk gericht aan het schepencollege en gevoegd bij het proces-verbaal van afsluiting van het onderzoek. Dit proces-verbaal wordt door het college opgemaakt binnen acht dagen na het verstrijken van de termijn.

§ 3. Het ontwerp-plan wordt, met de bezwaren, de opmerkingen en het proces-verbaal van afsluiting van het onderzoek, voorgelegd aan de bevoegde gewestelijke commissie van advies, die advies uitbrengt binnen zestig dagen na de ontvangst van het dossier; gebeurt dit niet, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Binnen de daaropvolgende zestig dagen neemt de gemeenteraad kennis van de resultaten van het onderzoek. Hij kan het plan ofwel definitief goedkeuren ofwel besluiten het te wijzigen. In het laatstbedoelde geval wordt het besluit van de gemeenteraad ter kennis gebracht van de eigenaars en de bewoners van het betrokken stadsgedeelte, in de vorm bepaald in § 1, 3°.

ART. 9

De Koning keurt het plan goed. Hij kan zijn goedkeuring afhankelijk stellen van de overlegging van een onteigeningsplan. Wordt aan het plan goedkeuring onthouden, dan wordt het koninklijk besluit met redenen omkleed.

Le Roi accorde l'approbation sollicitée dans un délai de trois mois prenant cours le jour où le dossier lui a été transmis. Ce délai peut être prorogé de trois mois en trois mois par arrêté royal motivé.

Le plan entre en vigueur quinze jours après la publication par extrait au *Moniteur belge* de l'arrêté royal d'approbation.

Dans le même délai une expédition du plan est transmise par l'administration compétente à la commune ou aux communes intéressées.

Le public est admis à prendre connaissance de celui-ci à la maison communale. Il en est informé suivant les modes prévus d'une part au premier alinéa de l'article 102 de la loi communale, d'autre part à l'article 5, § 1^{er}, 3^e, de la présente loi.

ART. 10

Le conseil communal instaure pour chaque périmètre de rénovation urbaine une commission d'accompagnement.

Le Roi, sur proposition du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions, détermine les missions, le fonctionnement, la composition et le mode de désignation des membres de cette commission, qui comprend au moins :

- un représentant désigné par les propriétaires du périmètre de rénovation concerné;
- un représentant des locataires;
- deux représentants des principaux intérêts sociaux et économiques existant à l'intérieur du périmètre.

Les subventions pour les opérations de rénovation urbaine sont accordées à condition que soit installée la commission d'accompagnement propre à chaque opération.

CHAPITRE III

De la vente des biens immeubles par les pouvoirs publics

ART. 11

Un droit de préemption généralisé est accordé aux régies foncières des pouvoirs publics et aux sociétés immobilières de service public sur les biens immeubles mis en vente par l'Etat, les pouvoirs subordonnés et les organismes publics qui en dépendent, dans le but de promouvoir une politique sociale du logement et de l'aménagement du territoire.

ART. 12

Ce droit de préemption ne peut être exercé :

- 1^o lorsque le bien est vendu à une personne privée en vue de son usage en tant qu'habitation personnelle;

De Koning verleent de gevraagde goedkeuring binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de dag waarop het dossier hem werd overgezonden. Die termijn kan bij mer redenen omkleed koninklijk besluit met telkens drie maanden worden verlengd.

Het plan treedt in werking vijftien dagen na de bekendmaking van het koninklijk besluit van goedkeuring bij uitbrek in het *Belgisch Staatsblad*.

Binnen dezelfde termijn wordt door de bevoegde administratie een afschrift van het plan aan de betrokken gemeenten gezonden.

De bevolking kan hiervan kennis nemen op het gemeentehuis. Zij wordt daarover ingelicht op de wijze bepaald enerzijds in artikel 102, eerste lid, van de Gemeentewet en anderzijds in artikel 5, § 1, 3^e, van deze wet.

ART. 10

De gemeenteraad stelt voor elk te vernieuwen stadsgedeelte een begeleidingscommissie in.

De Koning bepaalt, op voorstel van de Minister tot wiens bevoegdheid de stadshernieuwing behoort, de opdrachten, de werking en de samenstelling van de commissie evenals de wijze waarop de leden worden aangewezen. Die commissie bestaat ten minste uit :

- een vertegenwoordiger aangewezen door de eigenaars van het te vernieuwen stadsgedeelte;
- een vertegenwoordiger van de huurders;
- twee vertegenwoordigers van de voornaamste sociale en economische belangengroepen in het stadsgedeelte.

De toelagen voor de vernieuwingswerken worden afhankelijk gesteld van de installatie van de begeleidingscommissie voor elk project.

HOOFDSTUK III

Verkoop van onroerende goederen door de openbare besturen

ART. 11

Aan de grondregies van de openbare besturen en aan de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen wordt een algemeen recht van voorkoop toegekend op de onroerende goederen te koopgesteld door de Staat, de ondergeschikte besturen en de openbare instellingen die ervan afhangen, ten einde een sociaal beleid inzake huisvesting en ruimtelijke ordening te bevorderen.

ART. 12

Dit recht van voorkoop geldt niet :

- 1^o wanneer het goed wordt verkocht aan een particulier met het oog op het gebruik ervan als persoonlijke woning;

2° lorsque le bien est revendu à son ancien propriétaire, suite à l'abrogation d'un arrêté d'expropriation;

3° lorsque le bien est vendu par une société de développement régional à une entreprise, dans le cadre de la mission impartie à la société de développement;

4° lorsque le bien est vendu à un autre pouvoir ou organisme public.

ART. 13

Préalablement à toute adjudication publique ou à toute vente de gré à gré de biens immeubles à des personnes ou organismes autres que ceux visés à l'article 11, le pouvoir ou organisme public vendeur communique à l'administration communale de la commune sur laquelle est sis le bien immeuble, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette communication vaut offre de vente.

Le prix ne peut être supérieur à l'estimation de la valeur du bien dressée par le receveur de l'enregistrement ou le comité d'acquisition du ressort.

Dans un délai de dix jours-calendrier, l'administration communale en donne connaissance aux personnes morales bénéficiant du droit de préemption visées à l'article 11.

Ces personnes morales, désireuses d'accepter l'offre, doivent en donner connaissance au propriétaire, par lettre recommandée à la poste, dans les soixante jours de la communication visée au premier alinéa.

Si l'offre n'est acceptée que par une seule personne morale, la vente, conformément à l'article 1583 du Code civil, est parfaite entre parties dès l'expiration dudit terme de soixante jours. Si, dans ce délai, plusieurs personnes morales ont accepté l'offre, la vente est parfaite, à l'expiration du même délai de soixante jours, entre le vendeur et la personne morale qui dispose de la priorité sur les autres, conformément à l'arrêté royal pris en exécution de l'article 5.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le pouvoir ou organisme public vendeur à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans qu'une nouvelle offre soit faite conformément à l'alinéa premier.

Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même à un prix identique et dans des conditions identiques, sans qu'une nouvelle offre soit faite.

Nonobstant toute disposition contraire, la personne morale dispose après l'expiration du délai visé au troisième alinéa, d'un délai d'un mois pour régler le prix. Si le paiement n'a pas été effectué dans les soixante jours après la conclusion de la vente, l'acheteur doit payer les intérêts légaux.

2° wanneer het goed opnieuw aan de vroegere eigenaar wordt verkocht als gevolg van de opheffing van een onteigningsbesluit;

3° wanneer het goed door een gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij wordt verkocht aan een onderneming, binnen het raam van de taak opgedragen aan de ontwikkelingsmaatschappij;

4° wanneer het goed wordt verkocht aan een ander openbaar bestuur of openbare instelling.

ART. 13

Vóór elke openbare toewijzing of elke verkoop uit de hand van onroerende goederen aan andere personen of instellingen dan die bedoeld in artikel 11, deelt het verkopende openbaar bestuur of de verkopende openbare instelling aan het gemeentebestuur van de gemeente, op het grondgebied waarvan het onroerend goed gelegen is, bij ter post aangetekende brief de prijs en de voorwaarden mede, waartegen het bereid is het goed te verkopen. Deze mededeling geldt als aanbod van verkoop.

De prijs mag niet hoger liggen dan de raming van de waarde van het goed door de ontvanger van de registratie of door het aankoopcomité van het gebied.

Binnen een termijn van tien kalenderdagen geeft het gemeentebestuur hiervan kennis aan de in artikel 11 bedoelde rechtspersonen die het recht van voorkoop genieten.

Die rechtspersonen die het aanbod wensen te aanvaarden, moeten hiervan, bij ter post aangetekende brief, kennis geven aan de eigenaar, binnen zestig dagen na de mededeling bedoeld in het eerste lid.

Indien slechts een enkele rechtspersoon het aanbod aanvaardt, is de verkoop overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek tussen partijen voltrokken zodra die termijn van zestig dagen is verstreken. Indien verscheidene rechtspersonen binnen die termijn het aanbod hebben aanvaard, is de verkoop na het verstrijken van dezelfde termijn van zestig dagen voltrokken tussen de verkoper en de rechtspersoon die overeenkomstig het koninklijk besluit, genomen ter uitvoering van artikel 5 voorrang heeft boven de andere.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag het verkopende openbaar bestuur of de verkopende openbare instelling, het goed niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden uit de hand aan een derde verkopen, zonder dat een nieuw aanbod is gedaan overeenkomstig het eerste lid.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet tegen dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden, zonder dat een nieuw aanbod wordt gedaan.

Ook indien anders is bedongen, beschikt de rechtspersoon na het verstrijken van de in het derde lid bedoelde termijn, over een termijn van één maand om de prijs te voldoen. Indien de betaling niet is geschied binnen zestig dagen na het sluiten van de verkoop is de koper de wettelijke interessen verschuldigd.

ART. 14

En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption, les personnes morales bénéficiant du droit de préemption peuvent exiger d'être subrogées à l'acquéreur.

Le fait du dépôt d'une demande en subrogation rend les demandes ultérieures irrecevables.

L'action en subrogation doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur, et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui. Le pouvoir ou organisme public qui a vendu le bien en méconnaissance du droit de préemption rembourse à l'acquéreur les frais de l'acte d'achat. Le subrogé n'est tenu des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

Si le juge accueille la demande en subrogation, le jugement est transcrit sur le registre du conservateur des hypothèques compétent et il a, à l'égard des tiers, les mêmes effets que la transcription d'un acte de cession.

ART. 15

Le Roi arrête par arrêté délibéré en Exécutif régional les modalités d'exécution du présent chapitre.

CHAPITRE IV

Disposition modificative

ART. 16

L'article 17, second alinéa, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme est complété comme suit : « ainsi qu'aux plans d'aménagement délimitant des périmètres de rénovation urbaine ».

CHAPITRE V

Disposition complétant le Code du logement

ART. 17

Dans l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du logement, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, il est inséré un article 45bis, libellé comme suit :

« Article 45bis. — En vue de la mise en œuvre d'une politique foncière, l'Etat peut accorder sa garantie de bonne fin

ART. 14

In geval van verkoop met miskenning van het recht van voorkoop kunnen de rechtspersonen die het recht van voorkoop genieten, eisen in de plaats te worden gesteld van de koper.

Het instellen van een vordering tot indeplaatsstelling maakt latere vorderingen onontvankelijk.

De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en de eis is eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De in de plaats gestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. Het openbaar bestuur of de openbare instelling die het goed heeft verkocht met miskenning van het recht van voorkoop betaalt aan de koper de kosten van de akte van aankoop terug. De in de plaats gestelde is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

Indien de rechter de vordering tot indeplaatsstelling toewijst, wordt het vonnis overgeschreven in het register van de bevoegde hypotheekbewaarder en heeft het ten aanzien van derden dezelfde gevolgen als de overschrijving van een akte van overdracht.

ART. 15

De Koning bepaalt bij besluit overlegd in de gewest-executieve op welke wijze dit hoofdstuk wordt toegepast.

HOOFDSTUK IV

Wijzigingsbepaling

ART. 16

Artikel 17, tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw wordt aangevuld als volgt : « en op de plannen van aanleg die de te vernieuwen stadsgedeelten afbakenen ».

HOOFDSTUK V

Bepaling tot aanvulling van de Huisvestingscode

ART. 17

In het koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, wordt een artikel 45bis ingevoegd, luidende :

« Artikel 45bis. — Met het oog op het voeren van een grondbeleid kan de Staat zijn waarborg van goede afloop

aux emprunts contractés par des personnes morales de droit public visées à l'article 5, dans le but d'acquérir des biens immeubles bâtis ou non bâtis et de les rendre constructibles.

L'Etat peut également intervenir dans la charge des intérêts des emprunts visés à l'alinéa précédent.

Le Roi arrête les modalités d'exécution du présent article. »

R. GILLET.

S. MOUREAUX.

verlenen aan de leningen door rechtspersonen bedoeld in artikel 5 aangegaan voor de verwerving van ongebouwde of gebouwde onroerende goederen en het bouwklaar maken ervan.

De Staat kan tevens bijdragen in de rentelasten van de in het voorgaande lid bedoelde leningen.

De Koning bepaalt op welke wijze dit artikel wordt uitgevoerd. »